



Välkommen till årsredovisningen för Brf St Primus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2008-08-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 16:17	1999	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1985

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 16 bostadsrätter om totalt 1 168 kvm och 1 lokal om 28 kvm. Byggnadernas totalyta är 1196 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elin Melander	Ordförande
Anna-Karin Gustavsson	Kassör
Gustav Björnlund	Styrelseledamot
Lars Pettersson	Styrelseledamot
Mikael Kimmelid	Styrelseledamot
Joacim Örnhöjd	Suppleant
Johanna Wagnborg	Suppleant
Staffan Dempe	Suppleant

Valberedning

Sylvi Francis
Kristina Borg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ulf Johansson Revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Omläggning av yttertak samt tillhörande plåtarbeten
Fönster översyn och målning samt målning av portdörrar
Putslagning och målning av nedre delen av fasad mot gatan
- 2022** ● Byte av porttelefonanläggningar i hela fastigheten till mobilfunktion
- 2021-2022** ● Renovering av befintliga balkonger - 2 stycken på gårdssidan
- 2021** ● OVK-besiktning - Se över fläktsystem samtidigt
Genomgång och vid behov byte av radiatortermostater. - Genomgång av samtliga lägenheter i samband med OVK-besiktning
Energideklaration
Renovering av hyreslägenhet inför försäljning
Spolning av avloppsrör - Underhållsspolning i samtliga uppgångar
Byte av utvändigt porttelefon i B-uppgång pga bristande funktion
- 2020** ● Lagning av dagvattenledning under källargolvet, uppgång A
Rensning av takrännor - Samt nya lövsilar
Lagning av vår del av dagvattenledning (stuprörsanslutning) - Åtgärd gjord tillsammans med samfälligheten Skälet
Fogning av stentrappa och håligheter i stenmur i cykelförråd
- 2019** ● Ny belysning och elinstallation till cykelförråd
Nytt hänglås till cykelförråd
Nya brandvarnare i samtliga trapphus
Akut reparation av takläckage vid brandmur.
Byte av arbetsbrytare för frånluftsfläkt på taket
Översyn av lås i ytterdörrarna
Ändrad funktion på portlås till portgången
- 2018** ● Renovera kök i hyresrätt
Installation av fiber - Ny leverantör Telia. Internet ingår i avgiften och hyran
Byte av belysning i trapphusen

2017	●	Torktumlare bytt
2016	●	Avstängningsventiler vid vattenmätare bytta
2015	●	OVK-besiktning Porttelefon system Cirkulationspump och säkerhetsventil för värmesystemet är utbytta
2014	●	Spolning av avloppsrör - Spolning
2013-2014	●	Radonmätning - Extra mätning i läg nr 1 och läg nr 11
2012	●	Renovering av lokal - Nytt pentry, golvarbete, målning
2010-2011	●	Renovering av trappuppgångar och tvättstuga
2008	●	Energideklaration Cykelförråd på innergården - Nybyggnation
2007-2008	●	Upprustning av tvättstuga
2007	●	Renovering av balkonger Nya balkonger - Nybyggda takbalkonger till lägenhet 6 och 12 Tvättning/målning av fasad Målning av fönster Takrenovering - Läckage åtgärdat
1987-1989	●	Elstambyte Omputsning av fasad Omläggning av tak Rörstambyte

Planerade underhåll

2024	●	Relining av avloppsstammar i hela fastigheten
------	---	---

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Lundin Fastighetsskötsel
Fastighetsskötsel	Lundin Fastighetsskötsel
Fjärrvärme	Göteborg energi
Yttre skötsel och snörörning av gatusidan	Mark och Miljö
Porttelefoni	Zesec
Elleverantör	Enkla bolaget i Sverige

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skälet (Lunden 16:17), med en andel på 5,22%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 höjdes avgifterna i föreningen med 5% detta dels för att kunna ta nya lån inför planerade arbeten på fastigheten och dels för att täcka de räntehöjningar som kommer tillkomma framöver då några av de lån som haft bundna räntor kommer omförhandlas under 2023/2024.

En stor utgift skedde då taket på fastigheten lades om, i samband med detta lagades även putsen på fasaden och fönster och dörrar målades om och tätningslister byttes.

Övriga uppgifter

Utöver det stora arbetet med taket har även några små ärenden av fastigheten hanterats:

- Arbeta med att få bort lukten i botten av A och B-uppgången genom att installera ventiler i dörrar in till stängda rum.
- En genomgång av brytlås på förråd och lägenhetsdörrar på bottenvåningen har gjorts.
- Rummet i A-uppgången har städats ur och gjort om till långtidsförvaring av cyklar.
- En städdag utfördes där mycket skräp från diverse ställen i fastigheten kördes iväg.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	830 136	803 088	783 053	818 184
Resultat efter fin. poster	-2 876 136	-95 026	-608 440	81 098
Soliditet (%)	34	56	56	47
Yttre fond	144 501	98 058	475 484	382 811
Taxeringsvärde	32 686 000	32 686 000	30 891 000	30 891 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	635	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 959	4 713	4 731	4 502
Skuldsättning per kvm totalyta	6 424	4 455	4 472	4 502
Sparande per kvm totalyta	-24	52	-17	158
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	36	20	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	124	121	123	101
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	47	38	36
Energikostnad per kvm totalyta	221	203	181	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,96	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -28 252. Detta på grund av stort planerat underhåll då omläggning av taket har skett. Ingen planerad åtgärd behöver vidtas då detta är en stor engångshändelse.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	4 371 086	-	-	4 371 086
Upplåtelseavgifter	3 072 953	-	-	3 072 953
Fond, yttre underhåll	98 058	-51 615	98 058	144 501
Kapitaltillskott	227 726	-	-	227 726
Balanserat resultat	-737 841	-43 411	-98 058	-879 310
Årets resultat	-95 026	95 026	-2 876 136	-2 876 136
Eget kapital	6 936 956	0	-2 876 136	4 060 820

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-781 252
Årets resultat	-2 876 136
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 058
Totalt	-3 755 446

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	144 501
Balanseras i ny räkning	-3 610 945

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	830 136	803 088
Övriga rörelseintäkter	3	0	20
Summa rörelseintäkter		830 136	803 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 313 617	-654 866
Övriga externa kostnader	9	-127 819	-85 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 704	-103 706
Summa rörelsekostnader		-3 545 140	-844 488
RÖRELSERESULTAT		-2 715 004	-41 380
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 175	4 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-179 306	-58 378
Summa finansiella poster		-161 131	-53 646
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 876 136	-95 026
ÅRETS RESULTAT		-2 876 136	-95 026

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	9 076 300	9 176 920
Markanläggningar	12	9 239	12 323
Summa materiella anläggningstillgångar		9 085 539	9 189 243
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 087 539	9 191 243
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 332	7 005
Övriga fordringar	14	2 828 871	3 114 472
Summa kortfristiga fordringar		2 832 203	3 121 477
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 832 203	3 121 477
SUMMA TILLGÅNGAR		11 919 742	12 312 720

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		-27 000	-27 000
Medlemsinsatser		7 698 765	7 698 765
Fond för yttre underhåll		144 501	98 058
Summa bundet eget kapital		7 816 266	7 769 823
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-879 310	-737 841
Årets resultat		-2 876 136	-95 026
Summa fritt eget kapital		-3 755 446	-832 867
SUMMA EGET KAPITAL		4 060 820	6 936 956
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 663 075	3 193 675
Summa långfristiga skulder		7 663 075	3 193 675
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	20 000	2 009 400
Leverantörsskulder		58 987	69 119
Skatteskulder		29 873	28 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	86 987	74 887
Summa kortfristiga skulder		195 847	2 182 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 919 742	12 312 720

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 715 004	-41 380
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	103 704	103 706
	-2 611 300	62 326
Erhållen ränta	18 175	4 732
Erlagd ränta	-170 379	-58 419
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 763 505	8 639
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 672	20 417
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 769	-218 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 765 602	-189 479
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 505 000	0
Amortering av lån	-25 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 480 000	-20 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-285 602	-209 479
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 114 396	3 323 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 828 794	3 114 396

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf St Primus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	700 585	675 488
Balkongavgift	245	0
Hysesintäkter bostäder	66 024	66 022
Hysesintäkter lokaler	51 468	46 425
Hysesintäkter p-plats	9 450	13 200
Pantsättningsavgift	1 050	1 932
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	1	21
Summa	830 136	803 088

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	20
Summa	0	20

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	31 864	26 855
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	9 073
Fastighetsskötsel gård enl avtal	16 300	13 750
Städning enligt avtal	34 591	34 520
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	55 656
Gårdkostnader	0	12 386
Snöröjning/sandning	9 788	3 459
Fordon	0	2 904
Förbrukningsmaterial	0	3 808
Summa	92 543	162 411

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	4 668	2 691
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 365	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 154
Summa	7 033	5 845

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	0	51 615
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 365	0
Tak	2 741 815	0
Summa	2 744 180	51 615

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	41 736	41 653
Uppvärmning	148 001	140 757
Vatten	75 056	54 344
Sophämtning/renhållning	37 121	29 253
Summa	301 914	266 007

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	32 610	30 112
Bredband	58 956	58 956
Samfällighetsavgifter	46 508	46 508
Övriga fastighetskostnader	0	4 730
Fastighetsskatt	29 873	28 683
Summa	167 947	168 989

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	0
Revisionsarvoden extern revisor	9 031	10 157
Föreningskostnader	6 571	1 430
Förvaltningsarvode enl avtal	44 802	43 550
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	187	3 699
Konsultkostnader	56 738	22 500
Bostadsrätterna Sverige	4 580	4 580
Summa	127 819	85 916

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	179 227	58 155
Dröjsmålsränta	79	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	223
Summa	179 306	58 378

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 262 684	11 262 684
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 262 684	11 262 684
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 085 764	-1 985 139
Årets avskrivning	-100 620	-100 625
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 186 384	-2 085 764
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 076 300	9 176 920
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 200 196</i>	<i>1 200 196</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 825 000	15 825 000
Taxeringsvärde mark	16 861 000	16 861 000
Summa	32 686 000	32 686 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 989	112 989
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 989	112 989
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-100 666	-97 586
Årets avskrivning	-3 084	-3 081
Utgående ackumulerad avskrivning	-103 750	-100 666
Utgående restvärde enligt plan	9 239	12 323

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	77	76
Klientmedel	0	2 059 668
Transaktionskonto	1 760 620	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 828 871	3 114 472

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	4,64 %	1 989 400	2 009 400
Handelsbanken	2025-09-30	1,09 %	1 084 003	1 084 003
Handelsbanken	2025-06-30	1,01%	2 109 672	2 109 672
Stadshypotek AB	2026-03-01	4,24 %	2 500 000	
Summa			7 683 075	5 203 075
Varav kortfristig del			20 000	2 009 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 583 075 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	16 631	7 704
Förutbet hyror/avgifter	70 356	67 183
Summa	86 987	74 887

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 729 000	7 729 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Anna-Karin Gustavsson
Kassör

Elin Melander
Ordförande

Gustav Björnlund
Styrelseledamot

Lars Pettersson
Styrelseledamot

Mikael Kimmelid
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Frejs Revisorer AB
Ulf Johansson
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 66476065425059097396de3a

Finalized at: 2024-05-19 20:48:16 CEST

Title: Årsredovisning Brf St Primus, 769604-5348 .pdf

Digest: 5VreGJwN+iACFoJPRk+z23WarYhp2qgnJ5sLf0QMb44=

Initiated by: lwg@frejs.se (lwg@frejs.se) via Frejs Revisorer AB 556564-6451

Signees:

- Ulf Greger Johansson Långvik signed at 2024-05-19 20:48:09 CEST with Swedish BankID (19640906-XXXX)
- Mikael Kimmelid signed at 2024-05-19 10:42:13 CEST with Swedish BankID (19871115-XXXX)
- Gustav Emanuel Wilhelm Björnlund signed at 2024-05-19 10:05:59 CEST with Swedish BankID (19881116-XXXX)
- Lars Pettersson signed at 2024-05-19 08:34:08 CEST with Swedish BankID (19890202-XXXX)
- Elin Melander signed at 2024-05-19 10:04:09 CEST with Swedish BankID (19930707-XXXX)
- Anna-Karin Gustavsson signed at 2024-05-19 18:54:18 CEST with Swedish BankID (19850328-XXXX)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Primus

Org.nr 769604-5348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Primus för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen S:t Primus för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Ulf Johansson
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 66476065425059097396de3a

Finalized at: 2024-05-19 20:48:21 CEST

Title: Revisionsberättelse.pdf

Digest: ilKXnBBWRWDP52cb4lBFSCliDjKE76ik6KTDmPuKFf4=

Initiated by: lwg@frejs.se (lwg@frejs.se) via Frejs Revisorer AB 556564-6451

Signees:

- Ulf Greger Johansson Långvik signed at 2024-05-19 20:48:09 CEST with Swedish BankID (19640906-XXXX)